ROBERTO LLAÑA
REAL ESTATE

PUBLICACIÓN MENSUAL
Novedades *CRE*
LLANA OPTIONS REIG · KW COMMERCIAL

Vol. 1 · No. 7
Octubre
2026

SOUTHEAST · GULF COAST · VA · NC · SC · GA · FL · AL · MS · LA · TX

EDITORIAL

EDICIÓN DE OCTUBRE 2026

Cap Rates NNN: Máximo en una Década

Bienvenido a la edición de octubre 2026 de Novedades CRE. La Reserva Federal cumplió el pronóstico que documentamos el mes pasado: subió 25 puntos base el 17 de septiembre, llevando la tasa de fondos federales a 3.75%–4.00%. Ahora la atención se mueve a la reunión del 27 y 28 de octubre, donde el mercado le asigna entre 82% y 84% de probabilidad a una *pausa* — 13 de 14 instituciones encuestadas a inicios de octubre esperan que la Fed se quede quieta. La razón para no descartar otra alza: el IPC de septiembre, publicado el 14 de octubre, subió a 3.7% interanual, frente a 3.4% en agosto, aunque el subyacente se mantuvo estable en 2.4%. El Tesoro a 10 años no esperó a la Fed — cerró en 5.15% el 19 de octubre, su nivel sostenido más alto desde mediados de 2007.

The Boulder Group publicó el 9 de octubre su Net Lease Research Report del tercer trimestre, y la cifra central es contundente: el cap rate NNN general subió a 6.92%, la segunda alza trimestral consecutiva y el nivel más alto en más de una década. Por sector: retail 6.69% (+9 pb), oficina 8.00% (+10 pb), industrial 7.28% (+3 pb). En comparables cerrados de nicho, un 7-Eleven en La Porte, IN transcó a 5.00% mientras un centro de cuidado infantil (Big Blue Marble Academy) en Cary, NC lo hizo a 6.49% — la misma dispersión por calidad de crédito que seguimos documentando. Con el Tesoro subiendo más rápido que los cap rates, el spread general se comprimió de nuevo — a 177 puntos base, 10 menos que en septiembre — y el financiamiento permanente ya cotiza por encima de los cap rates en la mayoría de los deals, presionando a los compradores apalancados. La demanda de inversionistas privados y family offices sigue firme, apoyada en la restauración permanente de la depreciación bónus al 100%.

En **multifamiliar**, la renta promedio nacional acelera por tercer mes consecutivo: +1.5% interanual en septiembre según Apartments.com, frente a +1.3% en agosto y apenas +1.0% hace un año. La vacancia nacional, según Apartment List, cayó a 7% — su nivel más bajo desde febrero, cuando tocó un máximo histórico de 7.3%. La atención ahora se vuelve hacia diciembre: el mercado le asigna entre 75% y 85% de probabilidad a una tercera alza de la Fed en la reunión del 8 y 9 de diciembre, lo que mantendría la presión sobre el costo de financiamiento justo cuando el sector empieza a mostrar señales reales de estabilización.

> *"Cuando el costo del capital sube más rápido que los cap rates, la ecuación de apalancamiento se invierte — y ahí es donde se expone el comprador que no hizo bien la suscripción."*

OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN DESTACADAS DEL MES

MULTIFAMILIAR

CAPE CORAL, FLORIDA

Complejo Multifamiliar

$1.80M	6.86%	$123,396
PRECIO	CAP RATE	NOI ANUAL

INGRESO MENSUAL **$10,283** /mes

VER PROPIEDAD →

CONSULTORIO DENTAL · NNN

GEORGETOWN, KENTUCKY

Clínica Dental

$2.03M	7.75%	$157,008
PRECIO	CAP RATE	NOI ANUAL

INGRESO MENSUAL **$13,084** /mes

VER PROPIEDAD →

DEALS DESTACADOS · SEPTIEMBRE 2026

01 — AUSTINTOWN, OH · NNN · SALUD / FARMACIA — **$3.25M**

Walgreens

Farmacia de 14,490 SF construida en 2002 sobre 1.69 acres, vendida el 16 de septiembre. Operación net lease clásica en un mercado secundario del Medio Oeste, el perfil de bajo manejo que sigue atrayendo capital privado hacia la categoría de farmacias.

02 — GRAND RAPIDS, MI · NNN · AUTOMOTRIZ — **$3.24M**

Christian Brothers Automotive

Taller de servicio automotriz de 5,810 SF sobre 1.13 acres, construido en 2021 y vendido el 14 de septiembre a un comprador recurrente que ayudó a cerrar la operación con rapidez. Cadena nacional de servicio automémotor, una categoría que sigue beneficiada por la restauración de la depreciación bónus al 100%.

03 — TAMPA, FL · NNN · RESTAURANTE / QSR — **$9.00M**

Chick-fil-A

Ground lease de aproximadamente 5,335 SF con 19 años de plazo remanente, vendido en septiembre al cap rate más bajo del trimestre entre las comparables de Boulder Group — 4.33%. El mismo terreno premium de crédito corporativo que seguimos documentando mes a mes, esta vez en el propio Golfo de México.

INDICADORES DEL MERCADO · OCTUBRE 2026

CAP RATE NNN RETAIL · SE **6.15%–6.70%** ▲ 9 pb · Trimestral · Q3 2026	CAP RATE NNN HEALTHCARE / SALUD **5.6%–6.1%** ▲ Trimestral · Q3 2026
CAP RATE NNN EDUCACIÓN / C-STORE **5.0%–6.49%** Trimestral · Q3 2026	CAP RATE MULTIFAMILIAR · SUN BELT **5.6%–6.9%** ▲ Trimestral · Q3 2026
SPREAD NNN SOBRE TESORO 10 AÑOS **177 pb** ▼ 10 pb vs. septiembre · 19 oct 2026	CRECIMIENTO DE RENTA MULTIFAMILIAR INTERANUAL **+1.5%** ▲ aceleró desde +1.3% en agosto · septiembre

Cap rates de sector: The Boulder Group, Q3 2026 Net Lease Research Report, publicado el 9 de octubre de 2026; rangos de Healthcare/Salud, Educación/C-Store y Multifamiliar · Sun Belt son estimaciones propias construidas sobre comparables cerrados de Boulder Group y el movimiento trimestral del mercado NNN general, a falta de un reporte sectorial específico este trimestre · Spread sobre Tesoro a 10 años: cálculo propio sobre Boulder Group y Reserva Federal / H.15, dato al 19 de octubre de 2026 · Renta multifamiliar interanual: Apartments.com, dato de septiembre 2026 · Vacancia nacional: Apartment List, dato de septiembre 2026

ROBERTO LLAÑA
COMMERCIAL REAL ESTATE ADVISOR · LLANA OPTIONS REIG · KW COMMERCIAL

(954) 325-9155
roberto@llanaoptions.com
robertollana.com

Southeast · Gulf Coast · VA · NC · SC · GA · FL · AL · MS · LA · TX
Este correo es informativo. Los datos son estimados de mercado y no constituyen asesoría de inversión.